



РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ С/Г ПОТРЕБ (ЕМФІТЕВЗИС): ПРОБЛЕМИ ТЕОРІЇ ТА ПРАКТИКИ



Ольга Розгон, доцент, к. ю. н., сертифікований експерт НААУ

Актуальність дослідження емфітевзису обумовлена питаннями удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського¹ призначення та особливостями здійснення прав сторін через укладання договору емфітевзису. Нагадаємо, що емфітевзис — це право обмеженого використання земельної ділянки для с/г потреб. Актуальність укладання договору емфітевзису зумовлена тим, що внаслідок укладання цього договору відбувається господарювання на земельній ділянці й отримання товарної та іншої с/г продукції, яка досягається діями землекористувача внаслідок панування над річчю.

ПОНЯТТЯ, СУБ'ЄКТИ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ

Відповідно до ч. 1 ст. 407 Цивільного кодексу України² право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором, що укладається між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для с/г потреб (землекористувач).

Аналізуючи договірну природу емфітевзису, зауважимо, що у ч. 1 ст. 407 ЦК та ч. 1 ст. 102-1 Земельного кодексу України³ не зазначено, з якого саме договору може виникати емфітевзис.

Підставою виникнення емфітевзису є договір: про надання права користування чужою земельною ділянкою для с/г потреб, про встановлення емфітевзису або про емфітевзис.

За договором емфітевзису одна сторона (власник земельної ділянки) передає земельну ділянку

с/г призначення у користування іншій стороні (землекористувачеві, емфітевтові), залишаючи за собою право розпорядження нею та не перешкоджаючи здійсненню прав землекористувача, а до останнього переходить право користування земельною ділянкою у повному обсязі та зобов'язання використовувати її відповідно до цільового призначення й умов договору.

Отже, суб'єктами договору емфітевзису є, з одного боку, власник земельної ділянки, наданої для с/г потреб на умовах емфітевзису, а з іншого — особа, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для с/г потреб (землекористувач, емфітевт).

Власником може бути фізична або юридична особа, якій на праві приватної власності належить земельна ділянка с/г призначення.

Ситуація, коли емфіційне право може одночасно належати декільком суб'єктам і передбачати спільне

¹ Далі за текстом — с/г.

² Далі за текстом — ЦК.

³ Далі за текстом — ЗК.



користування земельною ділянкою, допускається, наприклад, у разі спільної часткової або спільної сумісної власності на землю.

Землекористувачі — юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди (п. 14.1.73 ст. 14 Податкового кодексу України⁴).

Спірним моментом є можливість укладення договорів емфітевзису з іноземцями та особами без громадянства. Так, згідно з п. 4 ст. 22 ЗК землі с/г призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Разом з тим у законодавстві відсутня вказівка щодо можливості укладення ними договорів емфітевзису, у зв'язку з чим існує думка про ризики оскарження такого договору зацікавленими особами. Однак ці ризики можуть бути усунуті шляхом укладення між нерезидентом і резидентом України (первинним землекористувачем) договору купівлі-продажу права володіння та користування земельною ділянкою для с/г потреб (права емфітевзису).

У цьому випадку право власності на земельну ділянку с/г призначення до нерезидента не переходить, а отже, положення п. 4. ст. 22 ЗК не порушуються⁵.

До істотних умов договору емфітевзису належать:
— відомості про предмет — земельну ділянку (кадастровий номер, місцезнаходження, площа, склад угідь, правовий режим власності, категорія або її цільове призначення, мета її надання)
— сторони договору
— визначений або невизначений строк
— вид і обсяг будівництва, що має тут здійснюватися
— вид використання земельної ділянки
— умови платного користування ділянкою (розмір плати, її форма, умови, порядок і строки її виплати)
— визначення прав та обов'язків сторін, які стосуються використання земельної ділянки
— умови продажу права емфітевзису та визначення плати власника земельної ділянки
— умови передання права емфітевзису в заставу та внесення до статутного фонду господарських товариств
— відповідальність сторін договору
— підстави припинення та розірвання договору
— інші умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнута згода

Предметом договору емфітевзису можуть бути: с/г угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); земельні ділянки, які використовуються громадянами для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного с/г виробництва, фермерського господарства.

У разі встановлення права емфітевзису щодо земельних ділянок для ведення товарного с/г виробництва, фермерського господарства, особистого

селянського господарства рекомендується додати до договору агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки⁶.

У ч. 2 ст. 409 ЦК передбачено, що власник земельної ділянки має право на отримання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок і строки її виплати встановлюються договором. За ч. 2 ст. 410 ЦК землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом.

⁴ Далі за текстом — ПК.

⁵ Гаро Г. Емфітевзис vs оренда: переваги, недоліки, доцільність, реалії // URL: protocol.ua/ua/emfitevzis_vs_orenda_perevagi_nedoliki_dotsilnist_realii.

⁶ Спіцина Л. Законодавчі засади використання земель сільськогосподарського призначення на умовах емфітевзису в Україні // МЕН. 2017. № 5 (95) // URL: yurradnik.com.ua/wp-content/uploads/2017/11/Spitsina.pdf.



Із порівняння цих статей виходить, що землекористувач вносить плату за користування земельною ділянкою, наданою для с/г потреб (періодичні платежі у грошовій формі або відсоток, який підлягає обчисленню з доходу від користування чужою земельною ділянкою, та її розміри), та інші платежі, встановлені законом, які мають визначатися за домовленістю сторін під час укладання договору емфітевзису.

Сторони договору на власний розсуд вирішують питання оплати за користування земельною ділянкою, наданою для с/г потреб (емфітевзису), щодо її розмірів, форми, умов, порядку і строків її виплати.

Необхідно трохи детальніше зупинитися на оплаті за землю. У ПК передбачено два види оплати за земельні ділянки: земельний податок та орендна оплата. Орендна плата стягується за земельні ділянки, надані в оренду, тому вона не може стягуватися за земельні ділянки, передані за договором емфітевзису.

Плата за землю є складовою податку на майно (ст. 265 ПК). Відповідно до ст. 14.1.147 ПК плата за землю — обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Справляння плати за землю регулюється ст. 269 — 289 ПК.

Земельний податок сплачують власники земельних

ділянок (паїв) і постійні землекористувачі — фізичні та юридичні особи (ст. 14.1.72, ст. 269.1 ПК).

Орендну плату за землю згідно з укладеним договором оренди сплачують орендарі — суб'єкти господарювання, які орендують землю державної або комунальної власності (ст. 288.2 ПК). Розмір плати за землю залежить від виду землі, розташування земельної ділянки (у межах населеного пункту чи поза його межами), категорії землекористувача, нормативної грошової оцінки земельної ділянки, ставки податку. На кожний вид плати за землю (земельний податок і орендна плата) заповнюється окрема декларація.

Але договір емфітевзису передбачає, зокрема, отримання власником земельної ділянки плати за користування нею емфітевтом для с/г потреб, а ця плата відрізняється від орендної плати.

Якщо землекористувач виростить с/г продукцію на земельній ділянці, наданій для с/г потреб (емфітевзису), то така с/г продукція вважатиметься його власністю, яку він має вирощувати з дотриманням вимог законодавства та умов договору і застосуванням способів виробництва, які не погіршують стан земельної ділянки та екологічний стан довкілля.

Найчастіше хибне сприйняття стосується правової природи *договору емфітевзису порівняно з договором оренди*, що може виникнути при визначенні тотожності предмета.

Договір емфітевзису	Договір оренди
За договором емфітевзису власник земельної ділянки відплатно чи безвідплатно передає іншій особі право користування земельною ділянкою, зберігаючи щодо неї право власності	<i>Договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства</i>
Договір емфітевзису укладається у письмовій формі та за бажанням однієї зі сторін може бути посвідчений нотаріально	Договір оренди землі укладається у письмовій формі та за бажанням однієї зі сторін може бути посвідчений нотаріально. У разі якщо договором оренди землі передбачене здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи (ст. 15 Закону України «Про оренду землі»). Якщо така угода не буде додана, це може бути підставою для визнання договору недійсним



Договір емфітевзису	Договір оренди
Предметом договору емфітевзису можуть бути: сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); земельні ділянки, які використовуються громадянами для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного с/г виробництва, фермерського господарства	Предмет договору оренди землі — земельна ділянка, яка є нерухомим майном
За договором емфітевзису емфітевт набуває не тільки права щодо володіння та користування с/г ділянкою з метою отримання плодів і доходів, а й право розпорядження нею шляхом відчуження емфітевзису іншій особі без згоди титульного власника . Після укладення договору емфітевзису у власника земельної ділянки залишається право власності та контроль щодо її використання землекористувачем за призначенням, встановленим у договорі	За договором оренди земельної ділянки орендар набуває право володіння і користування земельною ділянкою на певний строк відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства, а власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку у строкове володіння та користування з можливістю відчуження права користування
Землекористувач може продати своє право на користування земельною ділянкою , при цьому власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на її придбання за ціною, яку було оголошено для продажу, та на інших рівних умовах	Орендар не має переважного права на придбання орендованої земельної ділянки у разі її продажу; орендар (суборендар) не має права на компенсацію іншою стороною договору витрат на поліпшення орендованої земельної ділянки, на поновлення договору оренди (суборенди) на новий строк у разі заперечень іншої сторони договору
Оскільки сторони одночасно не можуть бути платниками земельного податку щодо однієї й тієї ж земельної ділянки, то користувач не є платником земельного податку , але можна передбачити договором, що емфітевт вносить плату від імені власника землі	Отримання власником орендованої земельної ділянки орендної плати є істотною умовою договору . Вона може вноситися орендарем у таких формах: грошовій (у гривнях) і натуральній
Землекористувач після укладення договору емфітевзису зобов'язаний не погіршувати характеристики земельної ділянки , ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації	Орендар не може змінювати цільове призначення орендованої земельної ділянки. Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом)
Розмір плати за користування земельною ділянкою за договором емфітевзису , порядок, розмір, умови і строки її виплати вирішуються виключно сторонами у договорі	Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності). Орендна плата справляється у грошовій формі, однак за згодою сторін розрахунки можуть здійснюватися у натуральній формі, яка має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати

Договір емфітевзису	Договір оренди
<p>Договір емфітевзису може бути укладений сторонами безстроково та може бути на визначений строк. При цьому максимальний строк користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб становить 50 років</p>	<p>Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, які перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі</p> <p>Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років.</p> <p>Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом.</p> <p>Строк оренди земельних ділянок с/г призначення для ведення товарного с/г виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим за 7 років.</p> <p>Для ведення товарного с/г виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок с/г призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, не може бути меншим за 10 років</p>
<p>Пролонгація (поновлення) договору емфітевзису законодавством не передбачена, але сторони можуть домовитися про переважне право емфітевта перед іншими особами на укладення договору на новий строк. Користування земельною ділянкою емфітевтом після закінчення строку дії договору дає йому право набути у власність земельну ділянку за набувальною давністю в порядку, встановленому законодавством. Якщо землекористувач продовжує і далі використовувати земельну ділянку, то він починає володіти нею для набуття права власності за набувальною давністю</p>	<p>Пролонгація договору оренди на той самий строк і на тих самих умовах, що були ним передбачені, відбувається за наявності такого фактичного складу: користування орендарем земельною ділянкою після закінчення строку оренди і відсутність протягом одного місяця заперечення орендодавця проти такого користування (що можна кваліфікувати як «мовчазну згоду» орендодавця на пролонгацію договору). Не передбачене поновлення договору оренди землі шляхом визнання укладеною додаткової угоди до нього, яка, крім поновлення договору на той самий строк, містить інші умови, ніж ті, що передбачені договором</p>

За ч. 4 ст. 102-1 ЗК строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для с/г потреб (емфітевзис) не може перевищувати 50 років.

Отже, строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для с/г потреб (емфітевзис) установлюється сторонами договору і для земельних ділянок державної або комунальної та приватної власності не може перевищувати 50 років.

Якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для с/г потреб укладено на невизначений строк, кожна зі сторін може відмо-

витися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік (ст. 408 ЦК).

Згідно із ч. 5 ст. 102-1 ЗК укладення договору про емфітевзис здійснюється відповідно до ЦК з урахуванням вимог ЗК.

Договір емфітевзису є оплатним чи безоплатним (якщо це прямо не передбачено договором), а також строковим, двостороннім або консенсуальним.

До особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього



власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервіту-ту щодо такої земельної ділянки.

Що стосується форми договору емфітевзису, то законодавство не визначає, в якій саме формі може бути укладений цей договір, зокрема, не існує затверджені типової форми такого договору, не містить умови щодо його нотаріального посвідчення і державної реєстрації. Вважаємо, що форма договору емфітевзису має бути простою письмовою.

Право емфітевзису підлягає державній реєстрації і виникає з дати його державної реєстрації.

А договір між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися земельною ділянкою *для с/г потреб*, вважатиметься укладеним із моменту його підписання чи нотаріального посвідчення.

Обов'язкове нотаріальне посвідчення договору емфітевзису не передбачене, але згідно зі ст. 209 ЦК воно може бути вчинене за бажанням сторін за умови дотримання Закону України від 02.09.93 р. № 3425 «Про нотаріат»⁷ та Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України 22.02.12 р. за № 296/5⁸.

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Оскільки право користування (емфітевзис) як речове право є похідним від права власності, то підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

За ч. 9 ст. 109 Закону України від 07.07.11 р. № 3613 «Про Державний земельний кадастр»⁹ земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування і державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація земельної ділянки — внесення до Державного земельного кадастру¹⁰ передбачених Законом № 3613 відомостей про формування

земельної ділянки і присвоєння їй кадастрового номера (ст. 1 Закону № 3613).

Нагадаємо, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень — офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ст. 2 Закону України від 01.07.04 р. № 1952 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹¹).

Згідно з п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону № 1952 державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Частиною 10 ст. 79-1 ЗК визначено, що державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у ДЗК.

Згідно зі ст. 125 ЗК право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування і право оренди земельної ділянки виникають із моменту *державної реєстрації цих прав*.

За ч. 8 ст. 21 Закону № 3613 відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць вносяться до ДЗК на підставі проектів землеустрою щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць.

Внесення відомостей до ДЗК і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Цей договір є консенсуальним, тобто укладеним із моменту досягнення його сторонами згоди щодо всіх істотних умов договору без передання майна, щодо якого такі права виникають.

Відповідно до ч. 1 ст. 209 ЦК правочин, вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, установлених законом або домовленістю сторін.

⁷ Далі за текстом — Закон № 3425.

⁸ Далі за текстом — Порядок № 296/5.

⁹ Далі за текстом — Закон № 3613.

¹⁰ Далі за текстом — ДЗК.

¹¹ Далі за текстом — Закон № 1952.



Відповідно до п. 13 постанови Пленуму ВСУ від 06.11.09 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними», вирішуючи спір про визнання правочину, який підлягає нотаріальному посвідченню, дійсним, судам необхідно враховувати, що норма ч. 2 ст. 220 ЦК не застосовується щодо правочинів, які підлягають і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації, оскільки момент вчинення таких правочинів відповідно до ст. 210 та 640 ЦК пов'язується з державною реєстрацією.

Згідно із ч. 1 ст. 215 ЦК підставою недійсності правочину є недотримання сторонами в момент вчинення правочину вимог, які встановлені ч. 1, 3, 5 і 6 ст. 203 ЦК.

Якщо сторони у договорі домовилися щодо істотних умов договору, але нотаріальне посвідчення договору не відбулося, хоча сторони зобов'язалися його посвідчити нотаріально, договір емфітевзису визнається недійсним, а право користування чужою земельною ділянкою, яке виникло за цим договором, припиняється.

Так, за матеріалами справи¹² встановлено, що позивач (ОСОБА_1) звернулася з позовом до суду до фермерського господарства «М» про визнання договору про встановлення емфітевзису недійсним і визнання припиненням права користування земельною ділянкою для с/г потреб. Позов мотивує тим, що помер її батько (ОСОБА_2). Позивач є єдиним спадкоємцем померлого батька, який був власником земельної ділянки площею 9,2545 га, і вважає, що договір про встановлення емфітевзису від 15.12.17 р. є незаконним, а тому недійсним на момент його державної реєстрації.

Згідно з договором про встановлення емфітевзису, укладеним 15.12.17 р. між ОСОБА_2 і Фермерським господарством «М», власник земельної ділянки с/г призначення передає емфітевту право володіння і право цільового користування земельною ділянкою площею 9,2545 га для с/г потреб (емфітевтичне право), зберігаючи за собою право розпорядження нею. Зазначений договір був зареєстрований у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 15.12.17 р. за № 24009067.

Після смерті батька його донька — позивач по справі, звернулася з відповідною заявою до при-

ватного нотаріуса у строк, передбачений законом про прийняття спадщини за заповітом. У своїй заяві нотаріусу зазначила, що до складу спадкової маси входить: земельна ділянка та все інше майно. У процесі виконання нотаріальних дій, а саме надсилання відповідних запитів нотаріусів, було з'ясовано, що спадкодавець за життя уклав договір емфітевзису, надав належну йому на праві власності земельну ділянку с/г призначення у чуже користування, а саме фермерському господарству «М», строком на 100 років.

Проаналізувавши вищезазначені положення закону, які регулюють спадкові правовідносини, суд дійшов висновку, що, по-перше, ОСОБА_1 як спадкоємиця за заповітом прийняла спадщину у вигляді земельної ділянки, по-друге, вона належить до кола осіб, які мають право оскаржувати договори, укладені спадкодавцем — її батьком за життя, як спадкоємиця, яка прийняла спадщину та є власником земельної ділянки.

Відповідно до умов договору емфітевзису власник земельної ділянки с/г призначення площею 9,2545 га передає емфітевту право володіння і право цільового користування земельною ділянкою для с/г потреб (емфітевтичне право).

Пункт 1.2 зазначеного договору передбачає, що в емфітевта виникає право користування земельною ділянкою для с/г потреб, а саме для ведення товарного с/г виробництва. Зокрема, емфітевтові надається право сіяти і збирати с/г продукцію, вирощену на земельній ділянці. Сторони домовилися, що емфітевтичне право за цим договором установлюється на 100 років. Передання емфітевтичного права відбулося за 50 000 гривень, які емфітевт сплатив на користь власника земельної ділянки за весь строк користування земельною ділянкою. Розділом 4 договору регламентований порядок виникнення і припинення емфітевтичного права.

Так, договором передбачено, що право користування земельною ділянкою (емфітевтичне право) виникає в емфітевта з моменту нотаріального посвідчення цього договору. Однак нотаріальне посвідчення договору не відбулося, хоча сторони зобов'язалися його здійснити.

Судом установлена законна підстава, передбачена ЦК для визнання правочину недійсним: зміст оспорюваного договору суперечить ч. 1 ст. 209 ЦК, а саме,

¹² Див. ЄДРП // URL: reyestr.court.gov.ua/Review/79452782.



правочин, вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, установлених законом або домовленістю сторін. Домовленість сторін про нотаріальне посвідчення вищезазначеного договору передбачена договором.

Тому позовні вимоги про визнання договору про встановлення емфітевзису від 15.12.17 р. недійсним є законними й обґрунтованими. Виходячи з цього, підлягають задоволенню і похідні від основних вимоги про визнання припинення права користування земельною ділянкою для с/г потреб площею 9,2545 га.

Відповідно до ч. 2 ст. 412 ЦК право користування земельною ділянкою для с/г потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, установлених законом.

Оскільки договір, унаслідок якого у відповідача виникло право користування чужою земельною ділянкою, визнається судом недійсним, це право припиняється.

Суд вважає, що заслуговують на увагу доводи представника позивача про те, що нотаріальне посвідчення договору не відбулося навмисно, оскільки оригінал правовстановлюючого документа — державного акта на землю не був відсутній у ОСОБА_2, він був наданий для огляду в ході судового розгляду.

Крім того, якщо сторони договору були обізнані про відсутність у ОСОБА_2 оригіналу державного акта на землю, нічого не заважало їм не включати до договору емфітевзису, який вони уклали пізніше, пункт про нотаріальне посвідчення договору.

Подання відповідачем зустрічного позову про визнання договору емфітевзису від 15.12.17 р. дійсним підтверджує той факт, що сам відповідач не вважає, що договір був укладений відповідно до вимог закону.

Підставою зустрічного позову зазначена ст. 220 ЦК. Згідно з положеннями ч. 2 цієї статті, якщо сторони домовилися щодо істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна зі сторін ухилялася від нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі подальше нотаріальне посвідчення договору не вимагається.

Судом не встановлено, що ОСОБА_2 ухилявся від нотаріального посвідчення договору внаслідок відсутності в нього оригіналу правовстановлюючого документа — державного акта на землю від 13.12.05 р., оскільки оригінал цього документа наданий судові

позивачем — його донькою, яка знайшла його після смерті батька в документах останнього.

Крім того, на момент укладення спірного договору ОСОБА_2 і фермерське господарство «М» були обізнані про те, що в ОСОБА_2 відсутній оригінал державного акта на землю, але включили до тексту письмового договору пункт про його нотаріальне посвідчення.

Суд зауважив, що в день укладення договору емфітевзису відбулася його державна реєстрація. При здійсненні державної реєстрації уповноважений орган державної влади не перевіряє законність чи незаконність правочину, який реєструє. Заслухавши сторони і дослідивши письмові матеріали, суд визнав позов таким, що підлягає задоволенню.

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ ПРЕДСТАВНИКОМ

Відповідно до ст. 215 ЦК підставою недійсності правочину є недотримання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені ч. 1 — 3, 5 і 6 ст. 203 ЦК. Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна зі сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, установлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).

Частинами 1, 3 ст. 237 ЦК визначено, що представництвом є правовідношення, в якому одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчинити правочин від імені другої сторони, яку вона представляє. Представництво виникає на підставі договору, закону, акта органу юридичної особи та з інших підстав, установлених актами цивільного законодавства.

Представник може бути уповноважений на вчинення лише тих правочинів, право на вчинення яких має особа, яку представляє. Він не може вчиняти правочин від імені особи, яку він представляє, у своїх інтересах або в інтересах іншої особи, представником якої він одночасно є, за винятком комерційного представництва, а також щодо інших осіб, установлених законом (ч. 1, 3 ст. 238 ЦК).

Згідно із ч. 1 ст. 241 ЦК правочин, вчинений представником із перевищенням повноважень, створює, змінює, припиняє цивільні права та обов'язки особи, яку він представляє, лише у разі подальшого схвалення правочину цією особою.

Перевищення повноважень — це довільне збільшення представником обсягу права на здійснення



правочинів, який установлено вказівкою того, кого представляють, або нормами права. При перевищенні повноважень представник із власної ініціативи розширює межі наданого йому повноваження, не погодивши такий відступ із довірительом.

Якщо текст довіреності уточнює перелік договорів та перелік дій для виконання повноважень надано право, то вихід за межі означає перевищення повноважень. А це свідчить про розширення представником меж наданого повноваження, якщо не відбулося погодження такого відступу із довірительом і не було отримане подальше схвалення правочину довірительом.

За матеріалами справи¹³ встановлено, що позивач ОСОБА_2 є власником земельної ділянки площею 4,630 га.

11.12.10 р. ОСОБА_2 склав довіреність на ОСОБА_6 та ОСОБА_3, відповідно до якої надав їм повноваження, зокрема, усі необхідні повноваження у відносинах із будь-якими фізичними та юридичними особами з будь-яких питань, які стосуються його як власника земельної ділянки площею 4,630 га.

16.02.11 р. між власником земельної ділянки ОСОБА_2 в особі представника ОСОБА_3, з одного боку, та ТОВ, з іншого боку, був укладений договір про надання права користування земельною ділянкою площею 4,270 га для с/г потреб (емфітевзис). Строк дії договору становить 100 років. Договір емфітевзису був зареєстрований 13.05.16 р.

Звертаючись до суду з позовом, позивач посилався на те, що він не підписував особисто договір емфітевзису.

Представник відповідача у судовому засіданні не заперечувала проти того, що на договорі емфітевзису немає особистого підпису позивача, але вона наполягала на тому, що позивач надав довіреність, якою уповноважив представників за дорученням виконувати всі необхідні дії, у тому числі й укладати договори щодо спірної земельної ділянки, а саме, договір емфітевзису.

З тексту довіреності від 11.12.10 р. вбачається, що ОСОБА_2 надав довіреність на представництво, якою уповноважив ОСОБА_6 та ОСОБА_3 бути його представниками з усіма необхідними повноваженнями з будь-яких питань, які стосуються його як власника земельної ділянки площею 4,630 га з цільовим при-

значенням для ведення товарного с/г виробництва. Для цього ним надане їм право: представляти його інтереси з усіх без винятку питань, що стосуються його як власника земельної ділянки, оформлювати та подавати усі необхідні документи; отримувати <...> відповідні рішення, довідки <...> укладати і підписувати від його імені усі дозволені законодавством правочини щодо обміну земельних ділянок на будь-яку іншу земельну ділянку, <...> укладати договори оренди земельної ділянки; договори про внесення змін до укладених договорів; представляти його інтереси в судах тощо.

Таким чином, ОСОБА_2 довіреністю надав повноваження представляти його інтереси з усіма необхідними повноваженнями, у тому числі у відносинах із будь-якими фізичними та юридичними особами з будь-яких питань, які стосуються його як власника земельної ділянки площею 4,630 га. Тобто поряд з іншими діями ним надане право представникам на укладання конкретних договорів, а саме: правочинів щодо обміну земельних ділянок і договору оренди земельної ділянки. Повноваження повіреного на укладання договору емфітевзису щодо земельної ділянки від імені ОСОБА_2 довіреність не містить.

Зазначеним спростовуються доводи представника ТОВ стосовно того, що довіреність надає право бути представниками ОСОБА_5 з усіма необхідними повноваженнями з будь-яких питань, які стосуються його як власника земельної ділянки. Текст довіреності уточнює, що для виконання цих повноважень надане право, і зазначено конкретний перелік дій, на які мають право представники, у тому числі укладання договорів лише обміну та оренди. Укладання будь-яких інших договорів у довіреності не передбачене.

За встановлених обставин, укладаючи 16.02.11 р. договір про надання права користування земельною ділянкою (емфітевзису) площею 4,630 га, представник ОСОБА_3 перевищив свої повноваження, тобто довільно збільшив обсяг прав на здійснення правочинів, який визначено вказівкою позивача, оскільки укладання саме такого договору не було передбачене довіреністю, чим порушив права позивача.

Представник із власної ініціативи розширив межі наданого йому повноваження, не погодивши такий відступ

¹³ Див. ЄДРП // URL: reyestr.court.gov.ua/Review/79475689.



із довірительом і не отримавши подальшого схвалення правочину довірительом. За таких обставин позовні вимоги є обґрунтованими і підлягають задоволенню.

Щодо застосування до правовідносин строку позовної давності, то в цій частині суд вважав за необхідне відмовити.

Позивач ОСОБА_2 довів, що про існування договору емфітевзису він дізнався 13.05.16 р., що підтверджується інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та ін., яка сформована 01.05.16 р. представником позивача ОСОБА_7. З моменту, коли ОСОБА_5 довідався про порушення свого права або про особу, яка його порушила, не сплив трирічний строк позовної давності. Оскільки позивач особисто не підписував договір емфітевзису, що підтверджує і представник відповідача, то він і не міг знати про його укладення. Відповідач не надав доказів на підтвердження того, що про укладення цього договору позивачу було повідомлено.

Позовні вимоги про визнання договору емфітевзису підлягають задоволенню, у тому числі щодо скасування запису про державну реєстрацію права користування земельною ділянкою.

ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ

Зустрічні права та обов'язки сторін договору емфітевзису регламентовані ст. 409 — 411 ЦК.

Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, **протягом одного місяця із дня набуття права власності на неї зобов'язана повідомити про це її користувачів із зазначенням:**

- кадастрового номера (за наявності), місця розташування та площі земельної ділянки;
- найменування (для юридичних осіб), прізвища, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) нового власника;
- місця проживання (знаходження) нового власника, його поштової адреси;
- платіжних реквізитів (у разі, якщо законом або договором передбачена плата за користування земельною ділянкою у грошовій формі).

Повідомлення надсилається користувачу земельної ділянки **рекомендованим листом із повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку** (ч. 1 — 3 ст. 148-1 ЗК).

Договори емфітевзису, укладені до набрання чинності Законом України від 10.07.18 р. № 2498 «Про

внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», залишаються дійсними, а строк їх дії визначений умовами самого договору. Тобто з 01.01.19 р. діє обмеження строку дії емфітевзису приватних земель, яке поширюється на договори, укладені після набрання чинності вищезазначеним Законом.

Особливості користування земельною ділянкою на умовах договору емфітевзису:

— має цільовий характер, оскільки у разі встановлення емфітевзису власник передає емфітевту (користувачу) право володіння і право цільового користування земельною ділянкою, зберігаючи за собою право розпорядження нею;

— має оплатний характер, при цьому, якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачене право власника земельної ділянки на отримання частки від доходу землекористувача;

— обмежений, тому що не може передбачати надання в емфітевзис декількох земельних ділянок, якщо вони навіть перебувають у власності одного власника.

Продаж права емфітевзису на земельну ділянку приватної власності може здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельної ділянки. У разі продажу права емфітевзису власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах.

За згодою сторін договору емфітевзису до нього можуть бути внесені зміни із зазначенням нового власника земельної ділянки, оформлені договором про внесення зміни, яка пов'язана зі зміною сторони зобов'язання. А зміна інших умов договору та його доповнення допускаються лише за взаємною згодою нового власника земельної ділянки та користувача.

НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ

За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність згідно із законом та умовами договору.



Спеціальні норми законодавства не встановлюють відповідальність за недотримання умов договору емфітевзису. Тому за невиконання або неналежне виконання умов договору сторони несуть відповідальність відповідно до законодавства України. Договором емфітевзису також можуть бути визначені відповідні правові наслідки порушення його умов. Емфітевзис є відчужуваним речовим правом: право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування (ст. 407 ЦК).

У разі продажу права емфітевзису з порушенням переважного права придбання власник може пред'явити до суду позов про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Водночас позивач зобов'язаний внести на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець. До таких вимог застосовується позовна давність в один рік. Передання власником свого переважного права придбання права емфітевзису іншій особі не допускається. У разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для с/г потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на отримання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором. У разі відчуження емфітевтом належного йому права користування земельною ділянкою у спосіб, відмінний від продажу, згода власника земельної ділянки на відчуження і сплата відсотків на його користь не вимагаються¹⁴.

Якщо сторонами укладено не договір оренди земельної ділянки, а договір емфітевзису, який укладено після закінчення дії договору оренди та є іншим видом користування чужою земельною ділянкою, то орендар у такому випадку не мав переважного права на укладення договору перед іншими. Виходячи з цього, якщо до закінчення строку дії договору оренди орендодавець повідомив орендаря про відсутність наміру продовжувати зазначений договір оренди, то відсутні підстави для застосування ч. 6 ст. 33 Закону України від 06.10.98 р. № 161 «Про оренду землі»¹⁵.

Так, за матеріалами справи встановлено, що 02.01.07 р. між ТОВ та ОСОБА_5 укладено договір оренди земельної ділянки площею 2,73 га (рілля) строком по січень 2017 року.

Зазначеним договором передбачено, що після закінчення строку його дії орендар має переважне право на поновлення договору на новий строк. 02.12.16 р. ТОВ надіслало ОСОБА_5 лист-повідомлення про поновлення договору оренди землі, до якого додало проект додаткової угоди.

Наприкінці січня 2017 року ТОВ було отримано лист від ОСОБА_5, відповідно до якого остання відмовляється поновити вищезазначений договір оренди земельної ділянки, оскільки бажає самостійно розпоряджатися земельною ділянкою.

Касаційна скарга мотивована тим, що укладення між ОСОБА_5 та фермерським господарством «С» договору емфітевзису порушує переважне право ТОВ як орендаря на укладення договору оренди земельної ділянки, яке закріплене у ст. 33 Закону № 161 та в укладеному договорі оренди землі від 02.01.07 р.

Апеляційний суд, мотивуючи ухвалене ним рішення, здійснив аналіз гл. 33 ЦК та гл. 16-1 ЗК замість дослідження та надання оцінки самому договору емфітевзису від 01.02.17 р.

Відповідно до ч. 4 ст. 124 ЗК передання в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельною ділянкою та орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

Частиною 2 ст. 792 ЦК передбачено, що відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та відмовляючи у задоволенні позову ТОВ з інших правових підстав, апеляційний суд виходив із того, що між ОСОБА_5 та ФГ «С» укладено не договір оренди земельної ділянки, а договір емфітевзису, який є іншим видом користування чужою земельною ділянкою, тому позивач у такому випадку не мав переважного права на укладення договору перед іншими. Крім того, зазначений договір емфітевзису укладено після закінчення дії договору оренди від 02.01.07 р.

Доводи касаційної скарги про те, що ТОВ належним чином виконувало умови договору про оренду земельної ділянки від 02.01.07 р. та повідомило ОСОБА_5

¹⁴ Спіцина Л. Законодавчі засади використання земель сільськогосподарського призначення на умовах емфітевзису в Україні. Там само.

¹⁵ Далі за текстом — Закон № 161.



про намір продовжити їх дію на новий строк, а тому має переважне право на оренду, не заслуговують на увагу з огляду на таке.

Відповідно до ч. 6 ст. 33 Закону № 161 у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. За змістом вищенаведеної норми права такий спосіб поновлення договору оренди може мати місце лише тоді, коли сторони до закінчення строку дії договору не вчиняли будь-яких значимих юридичних дій, передбачених ч. 1-5 ст. 33 Закону № 161.

Як установлено судами, 18.01.17 р. ОСОБА_5 листом повідомив позивача про те, що він не має наміру поновлювати дію договору оренди землі та залишає за собою право самостійно розпоряджатися земельною ділянкою.

Такий правовий висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 10.04.18 р. у справі № 594/376/17-ц (провадження № 14-65цс18)¹⁶.

Отже, відсутні підстави для застосування ч. 6 ст. 33 Закону № 161, оскільки до закінчення строку дії договору оренди орендодавець повідомив орендаря про відсутність наміру продовжувати зазначений договір оренди.

Крім того, як правильно зазначив апеляційний суд, між ТОВ і ОСОБА_5 укладено договір оренди земельної ділянки, що належить до зобов'язальних правовідносин, а між ОСОБА_5 і ФГ «С» — договір емфітевзису, що належить до речового права.

Враховуючи наведене, колегія суддів залишила касаційну скаргу без задоволення, а оскаржувані судові рішення без змін, оскільки доводи касаційної скарги не спростовують висновки судів.

ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ

Емфітевзис може бути припиненим із підстав, визначених ст. 141 ЗК і загальними нормами ЦК, які зумовлюють припинення речових прав.

Нормами ч. 6 ст. 102-1 ЗК і ст. 142 ЦК визначені підстави для припинення емфітевзису, які не є виключними.

Зауважимо, що ч. 2 ст. 412 ЦК передбачає припинення права емфітевзису за рішенням суду у випадках, установлених законом. Серед підстав припинення права користування земельною ділянкою для с/г потреб за рішенням суду можуть бути реквізиція земельної ділянки, відчуження з мотивів суспільної необхідності та інші підстави, визначені законодавством.

ВССУ у справі № 313/1730/15-ц¹⁷ застосував термін «емфітевзис» і дійшов висновку, що таке строкове право користування земельною ділянкою для с/г потреб *може бути успадковане, проте виникає та регулюється виключно на підставі договору про емфітевзис*, а не за допомогою певної конструкції у судовому рішенні.

У ст. 1225 ЦК не передбачена можливість успадкування права постійного користування земельною ділянкою, а ч. 1 ст. 407 ЦК і ч. 1 ст. 102-1 ЗК передбачено лише договірний порядок установлення емфітевзису і не передбачено судовий порядок його встановлення.

Зауважимо, що емфітевзис не може бути встановлений заповітом, але можна передати у спадщину право користування на підставі заповіту.

На підставі свідоцтва про право на спадщину щодо права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб за згодою власника земельної ділянки до договору емфітевзису, укладеного спадкодавцем — користувачем земельної ділянки, можуть бути внесені зміни із зазначенням нового користувача земельної ділянки.

¹⁶ Див. ЄДРСР // URL: reyestr.court.gov.ua/Review/79298149.

¹⁷ Див. ЄДРСР // URL: reyestr.court.gov.ua/Review/65286633.



Тема:

**Керівництво
НААУ** взяло
участь у 4-му
Міжнародному
форумі адвокатів
у Берліні

с. 3

**Запроваджено
сервіс**
онлайн-генерації
ордерів

с. 5

**Відбулося
засідання РАУ**
12-13 квітня
2019 року

с. 6

**Новели правил
адвокатської
етики:** зміст,
значення
та тлумачення

с. 13

*О. Родіонова*

Поради адвокату, що робить перші кроки в професії. 19



Цікава тема

Р. Никітенко

Виконання рішень арбітражного суду та іноземних судів Туреччини, Франції та Німеччини на території України. 26

Г. Гаро, М. Бабішена

«Адвокату дитини» бути в Україні! 30



Цивільні справи

Л. Бєлкін

Особливості захисту прав інтелектуальної власності на позначення 35

О. Розгон

Реалізація права користування чужою земельною ділянкою для с/г потреб (емфітевзис): проблеми теорії та практики 38



Практика ЄСПЛ

О. Дроздов, О. Дроздова

Аналітичний огляд рішення ЄСПЛ у справі «Навальний проти Росії (2)» 50



Історія адвокатури

І. Василик, Г. Басара-Тилищак

Вони залишили свій слід в історії: адвокати-ювіляри 2018 — 2019 рр. 58

Головний редактор

Ізовітова Л. П.

Редактор

Ковтун М. С.

Загальний дизайн

Гладченко Ю. О.

Відповідальний випускаючий

Олійник Е. М.

Реєстраційне свідоцтво:

серія KB № 20370-10170P

ВидавецьТОВ «Видавничий будинок
«Фактор»**Редакція:**вул. Сумська, 106а,
м. Харків, 61002, Україна
тел.: (057) 76-500-76
e-mail: mskovtyn@gmail.com
www.id.factor.ua**Віддруковано**згідно з наданим
оригінал-макетом
у друкарні «Фактор-Друк»,
вул. Саратовська, 51,
м. Харків, 61030, Україна
тел.: (057) 717-53-55**Номер замовлення**

03652

Загальний тираж видання

4300 екз.

Передплатний індекс: 86385**Періодичність виходу**

раз на місяць

Дата виходу

20.05.2019 р.

© ТОВ «Видавничий будинок «Фактор»,
2019.Усі права на публікації захищені.
Відтворення та поширення
(розповсюдження) у будь-який спосіб
творів (окремих частин творів),
розміщених у бюлетені «Вісник
Національної асоціації адвокатів
України», допускається лише
за дозволом Національної асоціації
адвокатів України. При відтворенні
матеріалів, що містяться у бюлетені
«Вісник Національної асоціації адвокатів
України», посилання на видання
і вказівка імені (псевдоніма) автора
твору обов'язкові.